

6. Mesleki Denetimde Mimari Çevre Etki Değerlendirmesi (MD/ÇED)

Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi önceki dönemlerde olduğu gibi 47. Dönem’de de her türlü imar planı ve plan değişikliklerinin, şehircilik ilkeleri ile hukuka uygun şekilde ve mutlaka toplum ve çevre yararını gözeterek hazırlanması konusunda azami duyarlılık göstermiştir. Bu bağlamda yanlış kararların oluşturacağı muhtemel etkilere karşı mimarları ve mimarlığı korumaya yönelik çalışmaları da sürdürmektedir. Mimarlar Odası’nın tüm bu çalışmaların temel sorumluluk alanlarından birisi olduğunun bilinciyle çalışmaktadır.

Kentin özgün doku ve yapısına, doğal, kültürel ve tarihi çevreye aykırı, toplum ve kent yararını gözetmeyen imar koşullarıyla tasarlanmış bulunan projelere yönelik olarak TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi 32. çalışma dönemine denk gelen Ağustos 1992 yılında başlatılan, Odamızın “Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi” uygulaması, 14-16 Nisan 2000 tarihlerinde Ankara’da gerçekleşen 37. Olağan Genel Kurulunca kabul edilerek yürürlüğe giren yönetmelik doğrultusunda Odamızın tüm birimlerince ülke bütünlüğünde sürdürülmektedir. Bilindiği gibi gerek Anayasa’nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince “Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hâkim kılınması vb.” amaçları doğrultusunda; “mesleğin doğru, uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi” gibi konular da TMMOB ve bağlı Odalarının görev ve yetkisindedir. Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun, ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp Resmî Gazete’de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar, hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre “Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak” amaçlarıyla “mesleki denetim uygulamasını” yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirlenirken; mimarların, Yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odası'nın mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları belirtilmiştir. Mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı; Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açık bir hükümdür. Buna karşın merkezi ve bazı yerel yönetimler tarafından bu hukuksal gerçeklikler göz ardı edilmiş, yapılan çeşitli yönetmelik değişiklikleriyle yok sayılmış ve zaman zaman meslektaşlarımızın, en temel görev, hak ve sorumluluklarını yerine getirmesi açıkça engellenmiştir. Kentli toplumun sağlıklı yapılı çevrelerde çağın gereğine uygun sosyal, kültürel zenginliği olan, ekolojik duyarlılığa sahip ve afet durumlarına hazırlıklı bir yerleşimde yaşamını sürdürmesinin önünde en büyük engel, kenti bir rant aracı görerek yağmaya açan ve mimarlık mesleğini de bu yağmanın aracı olarak konumlandırmaya çalışan yönetimlerdir. Kente dair her türlü ölçekteki imar planları ve değişikliklerinin Mimarlar Odası'nın mesleki denetiminden kaçırılması çabası, ilgili idarelerin kente yönelik duyarlılığına yönelik büyük bir soru işareti oluşturmaktadır.

Bütün bu nedenlerle ve meslek alanımıza dayatılan tüm olumsuz koşullara rağmen; MD/ÇED uygulamasında mimarların bir taraf değil, bu görevin sahibi oldukları yönündeki yönetmelik kuralını yaşama geçirmek ve bu bağlamda mimarlık hizmetleri ve tasarım sürecinde ÇED kültürünün yaygınlaştırılması ve genel bir meslek davranışı olarak kurumsallaşmasını doğrudan mimarın katkısı ile gerçekleştirilebileceğinin farkında olan mesleki etik ve sorumluluk bilinciyle hareket eden tüm meslektaşlarımıza katkılarından dolayı teşekkür ediyoruz.

Uzun yıllardır kentlerimizdeki doğal ve kültürel varlıklar, alanların bilim dışı bir yaklaşımla hukuksuz bir şekilde ayrıcalıklı imar koşulları ile oluşturulan yatırım kararlarıyla yağmalanmaktadır. Mimarlık mesleğinin bu yağma projelerine alet edilmeye çalışıldığı bu dönemde 2020 yılından beri yaşanan küresel Covid salgını özellikle mücadele ettiğimiz sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre ve mimarlık ortamına ulaşmanın ne denli yaşamsal bir ihtiyaç oldu-

ğunu apaçık ortaya çıkarmıştır. 2023'ün Şubat ayında ülkemizin güney ve güneydoğu coğrafyasında yaşanan depremler silsilesi ile 11 ilimizde görülen büyük yıkımlar ve ardından 1999 depremini ve dolayısıyla deneyimini yaşamış bir ülkeye yakışmayacak şekilde yaşanan uzun süreli kaos ortamı, afetlere hazırlık konusunda da kentlerimizin çok büyük sorunları olduğunu ortaya koymuştur. İstanbul'un deprem toplanma alanı olarak ilan edilmiş pek çok kamusal açık alanının mevzi imar değişiklikleri AVM vb. rant projelerine bırakıldığı, nüfusu 20 milyona varan kentte geniş halk kitlelerini barındırabilecek açık kamusal alanların iyice azaltıldığı dikkate alınır, Mimarlar Odası'nın Mesleki Denetimde Mimari Çevre Etki Değerlendirmesi (MD/ÇED) raporlarını hazırlamanın yanı sıra sorunlu imar revizyonlarını değerlendirerek gerektiğinde yasal süreçleri başlatmasının önemi daha da ortaya çıkmaktadır.

Bütün bu zorlu koşullara rağmen mesleğimizi evrensel ilke ve etik kurallar içinde sürdürmeye çalışan tüm meslektaşlarımızı, MD/ÇED uygulamasının başlatılması ve sürdürülmesi doğrultusunda gösterdikleri değerli çaba ve katkılarından dolayı kutluyor ve salgın döneminde yitirdiğimiz bütün meslektaşlarımızı sonsuz saygı ile anıyoruz.

Mesleki Denetim Mimari Çevresel Etki Değerlendirme Uygulama Yönetmeliğimizin 6. maddesi gereği, 47. Dönem Çevre Etki Değerlendirme Danışma Kurulumuz ilk toplantısını 08 Haziran 2022_günü saat 16.00 de Karaköy binamızda gerçekleştirmiştir.

08 Haziran 2022 tarihinde yapılan seçimler sonucunda Doç. Dr Zeynep Eres Özdoğan 47. Dönem MD/ÇED Danışma Kurulu başkanlığına, Doç. Dr. M. Zafer Akdemir MD/ÇED Danışma Kurulu II. başkanlığına, A. Mücella Yapıcı sekreterliğe, Leyla Celep Gürsoy raportörlüğe seçilmiş, şube MD/ÇED sorumlu yönetim kurulu üyesi Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Başkanımız Esin Köymen olarak belirlenmiştir.

6.1. Örnek ÇED Raporları

6.1.1. Heybeliada Sadık Güzelsoman Plajı

28.02.2022 / 2022.10.462

Projenin Adı: Heybeliada Sadık Güzelsoman Plajı

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Adalar İlçesi, Heybeliada Mahallesi;

21 pafta, 114 ada, 1 parsel

Mal sahibi: Darülaceze

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakinler yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari proje, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.09.2020 tarihli ve 7582-11 sayılı kararına göre düzenlendiği görülmektedir. Kararda vaziyet planı doğrultusunda hazırlanan idare, depo, personel ve teknik hacim, duş ve wc, soyunma kabinleri ve gişe yapılarına ait mimari projelerin düzeltmelerle uygulanmasında 2863 sayılı yasa açısından sakınca olmadığı belirtilmektedir.

Adalar ilçesi için 21.10.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 30.11.2017 tarih ve E: 2017/984 K:2017/2628 sayılı kararı ile Planların ve plan notlarının Doğal ve Kentsel Sitler Üzerinde Koruma – Kullanma dengesi üzerinde olumsuz etki yaratacağı, planlama kararlarının plan bütününde nüfus ve yapı yoğunluğu arttıracığı nedeni ile söz konusu planların, koruma mevzuatına, şehircilik ilkelerine aykırı olması nedeniyle iptal edilmiştir.

Plan iptali üzerine plansız kalan bölge için 22.03.2018 tarih 5259 sayılı T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşulları belirtilmiştir. Bu kararlarda yalnız can ve mal emniyeti açısından tehlike arz eden binalar ile tescilli kültür varlıklarına ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon ile rekonstrüksiyon projelerinin ve kamu parsellerindeki uygulamalara ilişkin projelerin değerlendirilebileceğine karar verilmiş iken; aynı kurulun 20.09.2018 tarih ve 5661 sayılı kararı ile geçici yapılaşma koşulları daha da genişletilerek belirli koşullarla yatay asansör projeleriyle istinat duvarları projelerinin de değerlendirilebileceğine karar verilmiştir. Bununla da yetinilmemiş Ada'da ikamet eden bir arsa sahibinin istemi üzerine aynı kurul 10.01.2020 tarih ve 438 sayılı kararla daha önceki geçici yapılaşma koşullarına yeni yapılaşma koşullarını da ekleyerek genişletmiştir.

Bu kararların alınmasında iptal edilen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar planı notları göz önüne alınmıştır.

Yargılama konusu Kurul Kararı ile öngörülen Geçici Yapılaşma Koşullarınının 7. Maddesi ile "üzerinde kültür varlığı bulunmayan parsellere yeni yapı yapılabilir, ancak hazırlanacak koruma amaçlı imar planları ile donatı alanlarında kalan ya da Koruma Bölge Kurulu'nun koruma amaçlı imar planında bu kullanımlarda kalabileceği değerlendirilen parsellerde yapılaşmaya gidilemez" denilmektedir.

Tescilsiz parsellerin üzerinde yer alan bugün tescil edilmemiş fakat kültürel miras değeri olan yüzlerce yapı vardır. Bu yapıların büyük çoğunluğu envanter çalışmaları tamamlanmamış 20. yüzyıl ve modern dönem binalarıdır. Bu yapıların kendileri kadar çevresel değerleri de önemlidir. Bu konu koruma planlarının kapsama alanındadır. Bu karar, bu kültürel miras varlığını tehdit etmektedir. Kentsel sit alanı ilân edilen alanlar önemli kültürel değerlere sahiptir. Kentsel sit; kültür varlıkları ve bu varlıklar ara-

sındaki ilişkiler biçiminden oluşan bir bütündür. Bu bütünü korumak ve sürdürülebilir kılmak için koruma amaçlı imar planlarına gereksinim duyulmaktadır. Bu koşullar kentsel siti, planlama sürecine en özgün hali ile teslim edilmesini sağlamalıdır. Koruma ve şehircilik ilkeleri açısından bu çok önemlidir.

Koruma Amaçlı İmar planı yapılmadan öngörülecek kitle, yoğunluk, yükseklik ve kentsel donanım kararları belli olmadan sadece bölge kurulumunun parsel ölçeğinde alınan kararlar nedeniyle, koruma amaçlı imar plan kriterlerini etkileyecek uygulamaların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Ayrıca; 16.05.1985 tarih ve 291 sayılı kararla Adalar için oluşturulan Geçici Yapılaşma Koşulları, Adalar'da düzensiz yapılaşmaya sebep olmuş, kentin silueti bozulmuş, nüfus aşırı derecede artmış olmasına rağmen, tekrar geçici yapılanma koşulları kararı alınması da bölgenin tarihi dokusunu yok etmeye neden olacaktır.

Aslında Geçici Yapılaşma Koşulları belirlenirken kentsel ve doğal sitin doku özelliklerine bağlı olarak yoğunluk, kütle, konum, yükseklik, mima-

ri özellikler gibi koşulların belirlenmesi gerekir. Tüm bu kriterler Koruma Amaçlı İmar Planlarını etkileyecek niteliktedir.

İmar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik alt yapının planlaması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır.

Tüm bu nedenler ile Şehircilik ilkelerine, Planlama esaslarına aykırı olarak alınan geçiş dönemi yapılanma koşullarına göre hazırlanan mimari proje çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

T.C. Adalar Belediye Başkanlığı

Proje Müellifi

6.1.2. Eğitim Yapısı

01.08.2022 / 2022.10.1340

Projenin Adı: Sağlık Eğitim Vakfı'na Ait Okul
Müellifi:

Yer: İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Nişantepe Mahallesi, F22C21A2D Pafta, 572 Ada, 1 Parsel

Mal sahibi: Sağlık Eğitim Vakfı

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanununa göre "mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleri ile ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak" amaçları doğrultusunda mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi gibi konular da TMMOB ve bağlı odalarının görev ve yetkisi dâhilindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğindeki bir meslek kuruluşu tarafından ilgili yasaların verdiği yetki ve amaçlar çerçevesinde hazırlanarak

Resmî Gazete'de yayımlanmak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerde yer alan kurallar icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası, Mesleki Denetim Yönetmeliği hükümlerine göre, "*Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak*" amaçlarıyla mesleki denetim uygulamasını yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken; *mimarların, yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı* belirtilmiştir. Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza rağmen bahse konu yerlerdeki yapı ruhsatlarında proje müellifi olarak görüldüğünüz halde odamız kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda söz konusu hizmetinize ilişkin mesleki denetim yaptırmadığınız anlaşılmiş, durum tarafınıza yazılı olarak bildirdikten sonra, ilgili mimari projenizi mesleki denetim amacıyla odamıza iletmış bulunmaktasınız.

Tarafımıza iletilen belgeler incelendiğinde;

Çekince raporumuza konu olan mimari projenin, T.C Çekmeköy Belediye Başkanlığı'nca düzenlenen 12.2.2020 tarih, 2020/75 sayılı imar durumuna göre hazırlandığı, söz konusu imar durumunun 17.01.2014 tasdik tarihli Çekmeköy, Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planınının 13.03.2015 ve 08.11.2019 tarihli 566 ada 4 parsel ve 572 ada 1 parsel için parselde özel yapılan Plan Notu Tadilatlarına göre düzenlendiği görülmektedir.

İmar Durumunda;

Söz konusu parselin Özel Eğitim Alanı sahasında olduğu, KAKS: 0.40 Kat adedi max.6 olduğu

görülmektedir.

Parselde aynı zamanda İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı plan notu tadilatında bulunan "İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesis alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir." İbaresini de uygulanmıştır

Çekmeköy, Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planının sınırları içinde kalan bölge; İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresince sınırları belirlenmiş olan Ömerli İçme Suyu Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

26.842,29 m² alanlı parselde meri planda ada için belirlenen; KAKS:0,40 değerleri ile; yapılabilecek projenin **Toplam İnşaat Alanı:10.736,92 m²** olabileceken; plan notlarında yapılan değişikliklerle ve parsel ölçeğinde plan tadilatlarıyla projelendirilen parsel yapılanması **Toplam İnşaat Alanı: 16.949,68 m²** ye çıkmıştır.

Bilindiği gibi; 3194 Sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine ait esaslara ilişkin Yönetmeliğin 1.maddesinde İmar Planlarının amacının; insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğunu açıkça belirtilmektedir

Mimarlar Odası olarak; parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatları, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkeleri ne, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görülmektedir.

İçme Suyu Havzaları suyu doğanın kullanımını için toplayan, biriktiren ve canlı cansız tüm bileşenlerin kullanımına sokan bölgelerdir ve Doğa'yı korumak Suyu korumakla mümkündür. Suyu korumak ise su havzalarının arazi kullanımının çevresel tahribat yaratmayacak şekilde planlanması ile mümkündür. Arazi kullanımının en az düzeyde tutularak yağmurla gelen suyun en kısa ve temiz bir şekilde toprakla dolayısıyla yeraltı suyu ile buluşması sağlanmalıdır. Ancak doğal kaynaklarımız açısından bu kadar hassas ve önemli olan bir alanda; kamu yararı gözetilerek ve korumaya yönelik olması gereken İSKİ

Yönetmelikleri ve İmar Planlarının, tam tersi anlayışlarla kentlerin geleceği düşünülmeden, siyasi ve maddi ranta kurban edilerek üretildiği görülmektedir. İSKİ Yönetmeliği, 1/5000 plan, 1/1000 plan ve söz konusu plan notları ile her adımda daha da betonlaştırılan Su Havzaları ile İçme Suyu Kaynaklarımız yok edilmektedir.

Bu anlayış, İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1.maddesinde belirlenen; İmar Planlarının amacının; insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğu ilkesine aykırıdır.

Tüm bu nedenler ile hazırlanan mimari projeniz çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Çekmeköy Belediye Başkanlığı
Proje Müellifi
İşveren

6.1.3. Kız Kulesi

28.12.2022 / 2022.10.3094

Projenin Adı: Kız Kulesi

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Üsküdar ilçesi, 20 Pafta,369 ada 1 parsel

Mal sahibi: Maliye Hazinesi-T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari

hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince "*Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hakim kılınması v.b...*" amaçları doğrultusunda; "*mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılarak yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi...*" gibi konular da TMMOB ve bağlı Odalarının görev ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun ilgili yasaların verdiği yet-

ki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp Resmi Gazete’de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre “Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak” amaçlarıyla “**mesleki denetim uygulamasını**” yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken;

Mimarların, Yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, Mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmaya cağı; Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza karşı; İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, 20 Pafta,369 ada 1 parsel de bulunan Kız Kulesine ilişkin Restitüsyon ve Restorasyon projelerinden yerinde yapılan uygulama ile proje müellifi olduğunuz öğrenilmesi üzere tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda meslek odamıza iletmiş bulunmaktasınız.

Tarafımıza iletilen restitüsyon ve restorasyon projeleri incelendiğinde;

Kız Kulesi’nin ana gövdesinde ve sur duvarında koruma ve sağlamlaştırma bağlamında doğru müdahale kararlarının alındığı;

Restitüsyon projesinde tanımlandığı şekilde Kule’nin doğusunda yer alan betonarme yapının özgününe uygun ahşap olarak yeniden yapımının öngörülmesi uygun bir yaklaşım olduğu tarafımızca değerlendirilmiştir.

Projede sur duvarındaki seyirdimin ziyaretçiler tarafından üzerinde yürünecek bir gezi yoluna dönüştürülmesinin planlandığı anlaşılmaktadır. Avlu içinde güney kesimde yeni ek olarak öne-

rilen büyük merdiven, Kız Kulesi’nin turizme açılmasını ve yoğun bir ziyaretçi akınının beklediğini ortaya koymaktadır. Özgün yapının verilerinden bağımsız olarak yeni ek niteliğinde tasarlanmış olan bu merdiven, avlu içinde mekânsal bütünlüğü büyük ölçüde bozmakta ve avluyu bağımsız bir mekandan çok bir sirkülasyon alanı durumuna dönüştürmektedir.

Bilindiği gibi Kız Kulesi’nin üzerinde bulunduğu kayalık 1990’lı yılların sonunda gerçekleştirilen restorasyon uygulamaları sırasında yapılan deniz dolgusuyla genişletilmiş ve büyük bir beton platform oluşturulmuştur. Özgün durumda bir kayalık zemin üzerinde yer alan Kız Kulesi’ni çevreleyen kayalık alan beton bir platforma dönüştürülmüş, alanı büyütülmüş ve doğal kayalık görünümünden farklılaştırılarak işlevsel amaçlarla düzenlenmiştir. Projede bu platforma yönelik herhangi bir öneri yoktur. Platformun nasıl düzeltileceği ya da ziyaretçi trafiğinin tekne ile nasıl düzenleneceği, teknelerin yanaşma sistemi, kıyı hattının biçimlenişi vb. konular projede tanımlanmamıştır. Bu durum Kız Kulesinin üzerinde bulunduğu kayalık alana nasıl bir müdahale yapılacağı konusunda belirsizlikler taşımaktadır.

İstanbul’un denizle bütünleşmiş kent imgesinin en değerli ögesi olan Kız Kulesi; Marmara Denizi, Haliç ve İstanbul Boğazı’nın birleşim noktasında yer almakta, hem Tarihi Yarımada hem Beyoğlu hem de Üsküdar’dan, diğer bir deyişle İstanbul’un tarihi kentsel mekânlarının tümünden görülmekte ve algılanmaktadır. Tarih boyunca ulaşılamayan, uzaktan izlenen, hakkında efsaneler üretilen ve aslında bu nedenlerle de çok özel anlamlar yüklenen, somut kültür varlığı değerinin yanı sıra “somut olmayan kültür varlığı değeri” de çok güçlü olan bu yapının, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından topluma açılmasının ve ziyaret edilebilir olmasının amaçlandığı anlaşılmaktadır. Böyle bir yaklaşım çerçevesinde bir projelendirme yapılacaksa da, Kule’yi topluma açarken bunun kesinlikle yüksek gelir getirici bir müze uygulaması gibi değil yapının fiziksel niteliğine hasar oluşturmayacak şekilde ve somut olmayan miras değerlerine de zarar vermeyecek şekilde dikkatle planlanması gerekir.

Bu bağlamda Kız Kulesi'nin 1995 yılında turizm tesisi olarak dönüştürülmesi söz konusu olduğunda, ilgili Koruma Kurulu'nun 23.3.1995 gün ve 7363 sayılı kararıyla "Kurulumuz Kız Kulesi için eski eserin yıpranmasına ve simgesel konumunun zedelenmesine yol açacak kullanımları benimsemediğini" belirtmiş olduğunun tekrar anımsanması gerekir. Başkan Doğan Kuban, başkan yardımcısı Erol Türkgenç, üye Oktay Ekinci, üye Nuran Zeren Gülersoy ve üye Ayla Ödekan tarafından 27 yıl önce alınan karar, çağdaş koruma ilkeleri açısından bugün de geçerliğini sürdürmektedir.

Bu paha biçilmez yapının her şeyden önce sürdürülebilir koruma yaklaşımı çerçevesinde denetimli olarak ziyaret edilmesinin sağlanması gerekir. Nitekim 1999 yılında Mimar Mehmet Alper tarafından hazırlanan ve Kız Kulesi'nin turistik tesis tanımıyla kafeterya olarak kullanımını tanımlayan proje için Odamız tarafından hazırlanan 16.12.1999 tarihli ÇED raporunda "böylesi bir imgesel yapının rant tesisi işleviyle özel kullanıma tahsisin" yanlış olduğu vurgulanmıştır.

On yıllardır lokanta işlevi ile üst gelir gruplarının eğlenme amaçlı kullandığı Kız Kulesi, ne yazık ki kayalıklarda yükselen ve ulaşılmayan

bir kent imgesinden betonarme platform üzerinde duran bir restoran kuleye dönüştürülmüş ve toplum belleğindeki imge değeri zedelenmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın bu yeni proje ile lokanta işlevini kaldırması ve yapının özgün kimliğinin ortaya çıkartılması yönünde bir proje geliştirmesi doğru bir yaklaşım olmakla birlikte, yapının kitlesel turizm işlevi yüklenerek hor kullanımının söz konusu olması ve turizmden kâr elde etmeyi amaçlayan bir yapıya dönüştürülme riski bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen ilkesel ve mimari hususlar dikkate alınarak sunulan proje çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
T.C. Üsküdar Belediye Başkanlığı
Proje Müellifi

6.1.4. Next Level İstanbul

02.03.2023 / 2023.10.380

Projenin Adı: NEXT LEVEL İSTANBUL

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 38 Pafta, 1799 Ada, 1 Parsel

Mal sahibi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu neden-

le, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari proje; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 38 Pafta, 1799 Ada, 1 Parsel için T.C. Beşiktaş Belediyesince düzenlenen, 14.11.2022 tarih, 24864664-310.05.02 sayılı imar durumuna göre düzenlenmiştir.

Tarafımıza iletilen belgeler ve imar durumunda incelendiğinde;

Anılan imar durumu ise; 01.02.2021 onanlı 1/5000 ölçekli 30 ada 74,75,76,77,78 ve 04 parsellere ilişkin Koruma amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli 30 ada 74,75,76,77,78 ve 04 parsellere ilişkin Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğine göre düzenlenmiş, E:1,65, bina

yüksekliği: Yençok:Z+15 olup Ticaret + Turizm + Konut Alanında kaldığı görülmektedir.

İmar durumu plan notlarında;

- Plan değişikliği onama sınırı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 13.01.2021 tarihli ve 4583 sayılı makam oluru ile onaylanan rezerv yapı alanını kapsamaktadır.
- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır. İmar planı ile mülkiyetin uyuşmadığı durumlarda uygulamada mülkiyet sınırı esas alınacaktır.
- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde ihdasa konu alanlar İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan ihdasa konu edilerek tescil edilemez. bu alanlar 18. madde uygulaması kamu yararı kapsamında dop'da kullanılacaktır.
- Planlama alanında yol ve parsel, zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla arazi ve dolgu yapılar düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.
Turizm+ticaret+konut alanında yapılacak olan yapılarda kapıcılık v.b. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
- Turizm+ticaret+konut alanında E:1,65, yençok: z+15 kattır. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katların iskan edilmesi halinde açığa çıkan bodrum katlar dahil toplam kat adedi 17 katı geçemez.
- Turizm+ticaret konut alanlarında; alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her türlü ticaret ve turizm tesisi, otel, apart ünite, motel vb. konaklama tesisleri, kreş, yurt, kültürel tesis, ofis, büro ve yönetim merkezleri, konut ve rezidans yer olabilir. Turizm+ticaret+konut alanında emsale esas inşaat alanının maksimum %85 konut olarak kullanılabilir. Turizm+ticaret+konut alanlarında teknik gereklilikler nedeniyle kat yükseklikleri; konut kullanımlarında en yüksek 4,50 m.'yi ticaret kullanımlarında en yüksek 5,00 m. yi, asma katlı ticari birimler tasarlanması durumunda en yüksek 6,50 m'yi geçemez.
- Turizm+ticaret+konut alanında yapılacak olan

binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri, bloklar arası mesafeler serbesttir. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir, yapılar ayrıık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrıık ayrı ve/veya birlikte kullanılabilir. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir

- Yapı alanlarında mahreç, yol, yaya yolu ile park ve yeşil alanlardan sağlanır
- Turizm + ticaret + konut fonksiyonuna ilişkin gerekli otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içinde karşılanacaktır.
- Bu planda, plan notlarında ve açıklama raporunda yer almayan konular ve hususlarda ve bununla birlikte bu plandaki sosyal ve teknik alt yapı alanlarına ilişkin standartların belirlenmesinde; 6306 sayılı kanun 6. maddesinin 6 nolu bendi ile 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmeliği olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin açıklamalar kısmınının 11. maddesinde belirtilen hususlara uyulacak olup, belirtilen açıklamalar doğrultusunda plandaki standartla belirlenecektir ve esas alınacaktır. sosyal ve teknik altyapı standartlarının dışındaki konularda yine 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmelikleri, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve diğer kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

İbareleri yer almaktadır.

İlgi mimari projenin T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mimari Estetik Komisyonu'nun 30.12.20221 tarih ve 221 sayılı kararı ile siluet ve mimari estetik açıdan uygun bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu parsellerin; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alanlar lejandında, Sit ve Koruma Alanı ve Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Sınırı" içerisinde yer almaktadır. 18.06.1993 onanlı 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planında 38 pafta 30 ada 74,75,76,77,78 ve 104 nolu parseller, kısmen "Onanlı Mevzi İmar Planı geçerli Alanlar" kısmen KAKS:0,75 Max. H=15,50 yapılaşma şartlarında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı, ve kısmen "Spor Alanı" lejandında kalmak-

ta iken, 30 ada 104 nolu parselde 18.11.2007 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı tadilatıyla “Konut Alanı Kaks:0.75 Maxh:15.50 ve Spor Alanında kalan kısımları “Askeri Lojman Alanı Kaks:1.23 Kısmen Park Alanı Kısmen Yol Alanı” olarak planlandığı, 38 pafta, 30 ada 74,75,74,77,78 ve 104 nolu parseller 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı içerisinde yer aldığı, farklı yıllarda yapılmış birden fazla (mevzi imar ve uygulama imar planı) imar planı ve plan değişiklikleri yapıldığı,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının tarafından 13.01.2021 tarihli ve 4583 sayılı makam oluru ile *Rezerv Yapı Alanı* olarak belirlendiği, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy mahallesi, 30 ada 74, 75, 76, 77, 78 ve 104 numaralı parsellere ilişkin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından “Ticaret+ Turizm+ Konut Alanı, E:1,65 ve Yençok:Z+15, Park Alanı ve Yol Alanı” olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun kapsamında 01.02.2021 tarihinde onaylandığı görülmüştür.

Boğaziçi etkilenme bölgesinin, metropoliten kentsel gelişmeden, Boğaziçi alanına geçiş bölgesi olarak sayılan Ortaköy vadisinin, metropoliten kentsel alan ile bulunduğu taç noktasındaki tapon bölgede yer alan, Boğaziçi alanına ait özellikleri taşıması ve vadi yeşil alanlar bütünselliğinin ve coğrafi, doğal yapı sürekliliğinin korunması gereken bir alanda, İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak, geliştirmek; bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek amacıyla çıkarılmış bulunan 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamında, Boğaziçi Alanında ve Etkilenme Bölgesinde kalan bir taşınmaz üzerinde ancak Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S.) % 15 ve 5 katı (H = 15.50 m. irtifalı) geçmemek şartı ile konut yapılabileceği açıktır.

Ancak, tüm şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olarak yapılan parsel bazındaki plan değişiklikleri ile planlama alanı 1.65

emsalle, “Turizm +Ticaret+Konut” fonksiyonlarına ayrılmış ve plan notları ile, alışveriş merkezileri, eğlence yerleri, her türlü ticaret ve turizm tesisi, otel, apart ünite, motel vb. konaklama tesisleri, kreş, yurt, kültürel tesis, ofis, büro ve yönetim merkezleri, konut ve rezidans yapılmasına olanak sağlanmış, yapılardaki maksimum yükseklik açığa çıkan bodrum katlar dahil toplam kat adedi 17 katı geçemeyeceği ve planlama alanındaki emsale esas inşaat alanının maksimum %85 konut alanı olarak ayrılmıştır.

Bölgenin mevcut yapılaşma koşulları ve yoğun olan bölge trafiğinin ayrıcalıklı plan kararları ve yapılanma koşulları ile **14.445,83 m²** bir alana sahip olan parsel üzerine, bodrum katlar ile birlikte 8,20,21 katlı yapı blokları olmak üzere; otopark giriş çıkışlarının da dahil edildiğinde neredeyse tamamının geçirimsiz hale getirildiği parselde; E: 1.65 olmasına rağmen, şehircilik ve planlama ilkeleri ile plan yapım esaslarına da aykırı olarak yönetmeliklere ve plan notlarına konulan emsal dışı bırakılan alanlar nedeni ile toplamda **101,302,43 m²** inşaat alanlı bir yapılaşmanın ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Ayrıca; 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un amaç kısmında net olarak belirtilen “MADDE 1 – (1) Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir” ibaresi ve 15.12.2012 tarihli ve 28498 sayılı “afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun uygulama yönetmeliğinin Planlama Süreci”ni tarif eden “MADDE 18 – (1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır” ibarelerinin net şekilde bulunmasına rağmen itiraz konusu planda ve plan notlarında kanunda belirtilen “fen ve sanat normları” ve yönetmelikte açıklanan “enerji verimliliği”, “iklim duyarlılığı” ve “yaşam kalitesinin artırılması” kavramlarıyla örtüşmemektedir.

Oysaki İmar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik alt yapının planlaması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmesine bağlıdır. Oysa ülkemizde, imar planları, kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak, zamanında, gereksinimleri karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak planlanmasına yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi çok sayıda ayrıcalıklı imar değişiklikleri yapılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

Böylesi planlama yaklaşımları, planlamanın temel ilkelerine de aykırı olarak, halkın kullanımına açık yeşil alanlar spor ve oyun alanları başta olmak üzere sosyal donatı alanları gereksinimini karşılamaktan çok uzaktır. Bu ayrıcalıklı plan ve plan tadili kararları ile planlamanın temel ilkesi ihlal edilmekte, sosyal donatı alanları artırılması gerekirken daraltılmakta, bölgedeki yoğunluk hiçbir altyapı araştırması yapılmaksızın artırılmaktadır.

Kent yaşamını mevcut durumda zaten altüst eden ulaşım ve trafik sorunlarının yanı sıra herhangi bir deprem veya yangın anında bölgeye acil müdahale imkânının dahi ortadan kalkmış olacağı son derece açıktır.

Tüm bu sakıncaların yanı sıra; TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yer altı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskını, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık

alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Mimarlar Odası; parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatları, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görülmüştür.

Tüm bu nedenler ile; Mimarlar Odası mesleki denetim uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda, mesleki denetim onayı yapılmamış olup, telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Saygılarımızla.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

İstanbul Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim
Değişikliği İstanbul İl Müdürlüğü
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Beşiktaş Belediye Başkanlığı
Proje Müellifi
İşveren-Pasifik Grup Yatırım Gayrimenkul A.Ş.

Bilgi için:

TMMOB Mimarlar Odası
TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi'ne bağlı BKBT'ler
TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası
İstanbul Şubesi
TMMOB Makine Mühendisleri Odası
İstanbul Şubesi
TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası
İstanbul Şubesi
TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

6.1.5. Nazım İmar Planı Değişikliği

04.04.2023 / 2023.10.790

Plan Teklifinin Türü: Parsel bazında, 1/5000

Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği

Plan teklifinin yeri: İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Defterdar Mahallesi, 116 ada 29,41 ve 45 parseller ve bir kısım Tescil Dışı Alan

Müellifi:

Mal Sahibi: Salih Bayır

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, plan müellifinin mesleki hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Defterdar Mahallesi, 116 ada 29, 41 ve 45 parsellerin;

20/08/1976 onanlı 1/5000 ölçekli "Eyüp Sanayi Tadilat Planı" ile Sanayi Sahasında kaldığı, 06/12/1993 onanlı 1/5000 ölçekli "Eyüp Nazım İmar Planı" ile Yeşil Alan olarak düzenlenmiş olduğu, 02/07/1998 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 45 parsel park alanında, 41 parselin bir kısmı park, bir kısmı yol alanında kaldığı,

29/08/2003 onanlı 1/5000 ölçekli "Eyüp Revizyon Nazım İmar Planı"nda 45 parselin Genel Otopark alanında kalmaktadır. 41 parselin bir kısmı Genel Otopark alanında, bir kısmı da 10 metrelik yol alanında kalmaktadır. 29 parsel ise park ve yol alanında kalmaktadır. 1/5000 Nazım İmar planı tadilatı ile "Sosyal Ve Kültürel Tesis" alanına alınması özel mülkiyete ait olan söz konusu parsellerin "Özel Yurt Alanı" olarak kullanılmasına ilişkin parsel bazında plan değişikliği önerilmektedir.

Özellikle «Okul, Hastane, Yurt vb.» sosyal donatı alanlarının İmar planları disiplin ve hiyerarşisi içerisinde ayrılması, anayasa ile sağlanmış

bir hak olan eğitim, sağlık ve barınma hakkının kamu eli ile yapması gerekmektedir.

Oysaki imar planları kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olarak her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasında yer almalıdır. Bu yönüyle imar planları, teknik altyapının planlaması ve koordine edilmesinde birincil rol oynar. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun şekilde yapılmasına ve çok sık değiştirilmesine bağlıdır. Oysa ülkemizde imar planları kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak gereksinimleri zamanında karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak gelişmesine yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi, çok sayıda ayrıcalıklı imar değişikliği yapılarak olduğu kadarıyla da plan bütünlüğü ve tutarlılığı ortadan kaldırılmaktadır.

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatlarıyla teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini artıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren, plan bütünlüğüne, şehircilik bilimi ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görüşündedir.

Tüm bu nedenler ile İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Defterdar Mahallesi, 116 ada 29,41 ve 45 parseller ve bir kısım Tescil Dışı Alana ilişkin plan değişikliği teklifi çekince raporu ile kayda alınmıştır.

Saygılarımızla.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Beşiktaş Belediye Başkanlığı

Proje Müellifi

6.1.6. Gayrettepe Projesi

05.06.2023 / 2023 10 1600

Projenin Adı: Artaş Gayrettepe Projesi

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy

Mahallesi, 307 Pafta, 1961 Ada, 21 Parsel

Mal sahibi: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari proje; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 307 Pafta, 1961 Ada, 21 Parsel için T.C. Şişli Belediyesince düzenlenen, 13.01.2023 tarih, 2023-5914 sayılı imar durumuna göre düzenlenmiştir.

Tarafımıza iletilen belgeler ve imar durumunda incelendiğinde;

Anılan imar durumu ise; 24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 16.08.2011 onanlı Şişli-Gülbahar Mah. 307 Pafta, 2410 Ada, 246 Parsel (kısmen) İstikamet Tadili Planı değişikliğine göre düzenlenmiş, ayrık inşaat nizamında olup. TAKS, KAKS oranları ve diğer şartların avam projeye bırakıldığı görülmüştür.

İmar planları kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olarak her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasında yer almalıdır. Bu yönüyle imar planları, teknik altyapının planlaması ve koordine edilmesinde birincil rol oynar. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine

uygun şekilde yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde imar planları kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak gereksinimleri zamanında karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak gelişmesine yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi, çok sayıda ayrıcalıklı imar değişikliği yapılarak olduğu kadarıyla da plan bütünlüğü ve tutarlılığı ortadan kaldırılmaktadır.

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatlarıyla teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini artıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren, plan bütünlüğüne, şehircilik bilimi ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görülmüştür.

Şehircilik ve planlama ilkeleri ile plan yapım esaslarına da aykırı olarak düzenlenen yönetmelikler ve plan notları nedeniyle, **6058,34 m2** yüzölçümlü arsada **34.140,21 m2** toplam inşaat yapı kütlelerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur

Tüm bu sakıncaların yanı sıra, TAKS sınırlanmasına bağlı kalmaksızın neredeyse parselin tamamında yapılan otoparklar ile kentsel top rakların koruma-kullanma dengesi bozulmakta, kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getirerek zaten yetersiz olan açık alanları iyice azaltmanın gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskınları, nem) açısından yaratacağı sakıncalar ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Tüm bu nedenlerle; mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari projeniz, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve

beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır

Saygılarımızla

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

T.C. Büyükşehir Belediye Başkanlığı

T.C. Şişli Belediye Başkanlığı

Proje Müellifi

Mal Sahibi

6.1.7. Riva Düşler Vadisi Okul Projesi

05.07.2023 / 50876119-12.01-1

Projenin Adı: Riva 3203 Parsel Düşler Vadisi
Ortaokulu Projesi

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi;
F22D05C4C pafta, 0 ada, 3203 parsel

Mal sahibi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş. / Maliye Hazinesi

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakinçalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince "Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hakim kılınması v.b..." amaçları doğrultusunda; "mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi..." gibi konular da TMMOB ve bağlı Odalarının görev

ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp Resmi Gazete'de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre "Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak" amaçlarıyla "mesleki denetim uygulamasını" yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken;

Mimarların, Yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, Mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı; Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza karşı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva mahallesi, F22D05C4C Pafta, 0 ada, 3203 parsel için hazırlamış olduğunuz mimari projenin üye sicil kaydınızda yer almadığı ve yapı ruhsatı düzenlemiş olduğunun öğrenilmesi üzere tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda meslek odamıza iletmiş bulunmaktasınız.

Çekince raporumuza konu olan mimari proje, T.C Beykoz Belediye Başkanlığı'nca düzenlenen 08-08-2018 tarih, 2018/26 sayılı imar duruma göre hazırlanmış olup, söz konusu imar durumunun 04-06-2004 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beykoz-Riva-Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı göre düzenlendiği görülmektedir.

Söz konusu alanın;

- "İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.11.1995 gün ve 7755 sayılı kararı ile tespit ve ilan edilen **İstanbul Kuzey Kesimi Karadeniz Kuşağı Doğal Sit Alanında** kalmakta olduğu ayrıca anılan kurulun 05.06.1996 gün ve 8284 sayılı karar ile de 1/25000 ölçekli sit derecelendirme paftasında kısmen II. derece kısmen ise III. derece doğal sit alanını olarak tespit edildiği,
- Avan projenin hazırlanmasına kaynaklık eden ve İl Özel İdare Kurulunun 22.10.1998 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planını revize eden 04.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Riva Koruma Amaçlı Uygulama İmar planının ise tam anlamı ile bir uygulama ve koruma imar planı niteliğini taşımadığı sadece bölgelerin kullanış kararlarını ve yoğunluklarını belirlediğini, bu bağlamda bölge için üretilecek avan projelerin yerleşmeye dair kararlarının özellikle kentsel tasarım kapsamında en azından imar uygulama planı ve koruma imar planı kurallarına göre hazırlanması gerektiğini, söz konusunun bölgenin taşıdığı ekolojik değer ve önem nedeniyle doğal sit alanı olup "Koruma İmar Planı" kapsamında değerlendirilen bir alan olduğunu,
- İlgili mevzuatta; *"alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hâlihazır haritalar üzerine, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını,, uygulama etap ve programlarını, açık*

alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahlilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri yurınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olması gereken ve uygulama imar planlarının gerektirdiği esasları kapsayan bir plan" olarak açıkça tariflendiğini; bu hususların ilgili koruma amaçlı imar planlarıncı, avan proje aşamasına bırakıldığı göz önüne alındığında; alana ilişkin kentsel tasarımında konu ile ilgili mevzuat, teknik ve mesleki standartlara göre değerlendirilmesi gereği, biçimsel bir onama ve değerlendirme sürecinden öteye bir önem kazandığını ve konu ile ilgili kurumları yükümlülük altına almakta olduğunu,

- Anılan kıstasları gözetmeyen bir koruma planı, plan ve yönetmelik kısıtlarını gözetmeyen avan proje ile yapılacak uygulamanın yaratacağı emsal uygulamalar göz önüne alındığında bölgeye çekilecek nüfus ve yapılaşmanın yaratacağı kentleşme ve ulaşım talepleri İstanbul'un kuzey coğrafyasında geri dönülemez zararlara neden olacağı,

Konusundaki görüşlerimizi iletmiştik.

İstanbul Büyük Şehir Belediyesi tarafından proje üzerine işlenen notta mahallin bütününde öngörülen yeşil kuşakların ilave edilerek kontrol edildiği bildirilmişse de; söz konusu alan meri 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planında **Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Kritik Öneme Sahip Alanlar ve Gelişimi ve Yoğunluğu Denetim Altında Tutulacak Alanlar lejantında bulunmaktadır.**

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Plan Uygulama Hükümlerinde bu lejant kapsamındaki alanlar için;

"Yaşam destek sistemleri için tehdit oluşturan ve/veya oluşturma potansiyeli olan içme suyu havzaları dışındaki kentsel ve kırsal yerleşimleri kapsayan bu alanların gelişiminin ve yoğunluğunun denetim altında tutulmasına yönelik kararlar, çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Ömerli

Barajı-Riva Deltası arasında kalan ekolojik koridorların doğal ve kırsal karakteri, yaban yaşamı hareketliliği ve kentin hava sirkülasyonu işlevinin sürdürülmesi esastır. Alt ölçekli planlarda, ekolojik koridorların kentsel alana ulaştığı yerlerde kentsel yapı yoğunluğu düşük tutulacak ve söz konusu ekolojik koridorlarla bütünlük oluşturacak şekilde belirlenecek açık ve yeşil alanlarla birlikte, kentsel tasarım yöntemleri de kullanılarak meskun alanlarda kentin hava sirkülasyonu sağlanacaktır.” hükümleri bulunmaktadır.

Yukarıda anılan hükümler kapsamında işlem görmesi gereken ve henüz yapılaşmanın da bulunmadığı çevresel ve ekolojik sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip bu alanda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Planlama Müdürlüğüne çalışmaları sürdürülen alt ölçekli plan çalışmaları tamamlanmadan; yasal ve bilimsel koruma ve planlama ilkeleri açısından yeterliliği tartışma götürür bir koruma planına göre uygulamanın başlatılması İstanbul için yaşamsal kaynakların bulunduğu kuzey böl-

gesindeki istenmeyen gelişmelere emsal teşkil edecek ve bölgesel ve çevresel plan bütünlüğünü ve ilkelerini bozacak nitelikte görülmektedir.” denilmektedir.

Bu nedenle; mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari uygulama projeniz, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Beykoz Belediye Başkanlığı
Proje Müellifi

6.1.8. Şişli Yurt Binası

24.07.2023 / 2022.10.893

Projenin Adı: Şişli Yurt Binası Projesi

Müellifi:

Yeri: Şişli, Cumhuriyet Mahallesi, 142 Pafta, 993 Ada, 8 Parsel

Mal sahibi: T.C. Konya Büyükşehir Belediyesi

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası mesleki denetim uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakinçalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari proje;

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 142 Pafta, 993 Ada, 8 Parsel için T.C. Şişli Belediyesince düzenlenen, 12.09.2022 tarih, 2022-105353 sayılı imar durumuna göre düzenlenmiştir.

İmar durumunun Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi UİP da yapılan 05.08.2020 tarihinde 993 Ada, 8 Parsel için yapılan parsel bazlı plan tadilatına göre düzenlendiği, bina yüksekliği h:28.00m (8 kat) olup Sosyal Tesis Alanı içerisinde kaldığı,

İmar durumu Plan Notlarında;

- *Sosyal Tesis Alanlarında kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi gibi fonksiyonlar yer alabilir.*
- *Sosyal Tesis Alanında blok boyut ve şekilleri, çekme mesafeleri ile kat yükseklikleri serbest olup, çevre yapılanma şartları dikkate alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projede belirlenecektir.*

- Yapılanma şartları önerilmeyen alanlarda, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerini almak, çevre yapılanma koşullarını aşmamak, onanlı 1/1000 ölçekli UİP istikamet alınma kaydıyla, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Karşı cepheden komşu 1261 ada, 41 parsel, planda eski eser taraması ile belirlendiğinden, 993 ada, 8 parselde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan onay alınarak uygulama yapılabilir.
- Tarafımıza sunulan mimari proje, 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal Kat olup, yurt fonksiyonuna sahip olduğu görülmüştür.

Söz konusu parselin;

- İBB tarafından 16.04.2005 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Dolapdere ve Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planında T6 simgeli ve H:21,50 m irtifalı Ticaret Alanı'nda olduğu,
- 1/1000 ölçekli 08.02.2007 onanlı Dolapdere ve Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda kısmen H:21,50 m irtifalı Ticaret Alanı'nda kısmen de yol alanında kaldığı,
- İBB tarafından 20.12.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Yençok:25.00m (7 kat) yapılanma şartında 'Sosyal Tesis Alanı'na alındığı,
- 13.07.2018 tarih tasdikli 1/1000 ölçekli Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 993 Ada, 8 Parsel'e ait Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Yençok: 28.00m (8 kat) yapılanma şartında 'Sosyal Tesis Alanı'nda kaldığı görülmektedir.

Yukarıda kısaca özetlenen plan süreçlerinin sonucunda Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi lejantındaki bir Ticari alan, parsel özel yapılan Plan Tadilatları ile kamu tarafından Ticaret Alanına dönüştürülmüştür.

İmar planları kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olarak her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasında yer almalıdır. Bu yönüyle imar planları, teknik altyapının planlaması ve koordine edilmesinde birin-

cil rol oynar. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun şekilde yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Ülkemizde imar planları kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak gereksinimleri zamanında karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak gelişmesine yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi, çok sayıda ayrıcalıklı imar değişikliği yapılarak olduğu kadarıyla da plan bütünlüğü ve tutarlılığı ortadan kaldırılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde israf edilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazındaki değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerin kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

Söz konusu parselin istikametinin şekli ile parsel sınırına çekilmesi durumu, ada istikametini bozacağından ve köşe parsel olması sebebiyle 15m'lik yol ile 25m'lik yolu birbirine bağlayan yolun daraltılması ulaşım açısından sıkıntı doğuracağı da göz önünde bulundurulduğunda, bölge özelinde oluşabilecek yoğunluk artışı ve bu artıştan kaynaklanabilecek ulaşım yoğunluğu ve sıklığı, bunların yanı sıra bu durumun teknik altyapı sorunlarını artırıcı durumları ortaya çıkarması da göz önünde bulundurulmaktadır.

Tüm bu sakıncaların yanı sıra, Ticaret lejantı h:21,50m ile sınırlandırılan yapı yükseklik değeri, gerçekleşen NİP ve UİP değişiklikleri ile Sosyal Tesis Alanı lejantı h:28.00m değerine güncellenmiştir. Yatay düzlemde yapılan yoğun yapılaşma kadar dikey düzlemde yapılaşmanın da yoğunluk artırıcı ve altyapı tesislerinin açısından kapasite artırıcı özellikleri taşıdığı dikkate alındığında, bu durumun da kamu kaynaklarının plansız bir şekilde israf edilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazındaki değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerin kamuya yüklenmesine yol açacağı görülmektedir. Ayrıca, yapı yükseklik sınırı artışının sokak, bölge ve kentsel ölçekte silüet üzerinde yapacağı etki ve görünüş açısından değerlendirildiğinde, çeşitli olumsuzluklar ortaya çıkaracağı da aşikardır.

Ayrıca; eğitim, sağlık, dini tesis, yurt vb. yapıların parsel bazı plan tadilatı ile değil plan bütünlüğü içerisinde yapılması gerekmektedir.

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatlarıyla teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini artıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren, plan bütünlüğüne, şehircilik bilimi ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görülmüştür.

Kentin yoğun yapılaşma ve trafik yoğunluğu ve donatı alanları yoksunluğuna rağmen şehircilik ve planlama ilkeleri ile plan yapım esaslarına da aykırı planlama kararları ve yönetmelik değişiklikleri ile getirilen emsal dışı bırakılan alanlar, su basman kotu vb. değişiklikleri nedeni ile; **471,79 m²** yüzölçümlü parselde, bodrum katlar

dahil edilmediği takdirde dahi emsalin **3.092,32 m²** olmasına karşın toplam inşaat **4.526,59 m²** alanlı yapı kütesinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Tüm bu nedenlerle planlama ve şehircilik ilkelere aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz Mimarlar Odası mesleki denetim uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Şişli Belediye Başkanlığı
Proje Müellifi

6.1.9. Arnavutköy Toplu Konut Projesi

14.11.2023 / 12.01-274

Projenin Adı: Şişli Yurt Binası Projesi

Müellifi:

Yeri: Şişli, Cumhuriyet Mahallesi, 142 Pafta, 993 Ada, 8 Parsel

Mal sahibi: T.C. Konya Büyükşehir Belediyesi

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası mesleki denetim uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi,

gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince "Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hakim kılınması v.b..." amaçları doğrultusunda; "mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi..." gibi konular da TMMOB ve bağlı Odalarının görev ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp Resmî Gazete'de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre "Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek,

haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak” amaçlarıyla “mesleki denetim uygulamasını” yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken; Mimarların, Yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, Mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı; Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlandırılmayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza karşılık; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, F21D04D2A Pafta, 164 Ada, 6 Parsel; F21D04D2B Pafta, 166 Ada, 4 Parsel; F21D04D2C Pafta, 167 Ada, 15 Parsel; F21D04D2C Pafta, 167 Ada, 17 Parsel; F21D04D2B Pafta, 168 Ada, 5 Parsel için hazırlanmış olduğunuz mimari projelerin üye sicil kaydınızda yer almadığı ve yapı ruhsatı düzenlemiş olduğunun öğrenilmesi üzere tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda meslek odamıza iletmış bulunmaktasınız.

Çekince raporumuza konu olan mimari proje, T.C Arnavutköy Belediye Başkanlığı'nca düzenlenen 13.02.2023 tarih, 78113197.115.02.01-274872 sayılı imar durumuna göre hazırlanmış olup, söz konusu imar durumunun sırası ile 30.06.2022 ve 11.01.2023 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatı'na göre düzenlendiği görülmektedir.

İmar durumu Plan Notlarında;

Söz Konusu Parseller için 11.01.2023 tt'li 'Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatı'nda;

- Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir, iskân edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir. İskân edilmeyen bodrum katlar ortak alan (sığınak, kömürlük, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.

- Ticaret+Konut alanlarında; konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, bakna, finans kurumları yapılabilir. Bu işlevler bir arada bulunabileceği gibi ayrı bloklar halinde deprojelendirilebilir.

- Bu alanlarda, Ticaret ve Konut kullanımları ayrı ayrı projelendirileceği gibi ticaret, konut ve otopark kullanımları karma olarak da düzenlenebilir. Bu alanlarda kat yükseklikleri; konut kullanımlarında en yüksek 4.00 m'yi, ticaret kullanımlarında enyüksek 5.50 m'yi geçemez.

- TİCK-1 rumuzlu Ticaret Konut alanlarında toplam emsal inşaat alanının en çok %30'uticaret olarak ayrılabilir.

- TİCK-2 rumuzlu Ticaret Konut alanlarında toplam emsal inşaat alanının en çok %90'ına kadar Ticaret kullanımı yer alabilir.

- 'Planlama Alanı'nda bulunan Gelişme Konut Alanı, Ticaret+Konut Alanı ve

Ticaret+Turizm+Konut Alanları'nda bütüncül bir uygulama yapmayı teşvik etmek amacıyla 7.500 m²'den büyük parseller ile ada bazında uygulama yapılacak

parsellerde planda belirtilen KAKS değerine 0.25 ilave yapılarak Mimari Avan Projeye göre Yapı Ruhsatı düzenlenebilir. Bu alanlarda;

1. Kat adedi Yençok: Z+5 Kat olarak uygulanabilir ancak her durumda varsa açığa çıkan Bodrum Katlar dahil görünen toplam kat adedi 6 katı geçemez.

2. Parsel sınırına kadar otopark, sığınak, rampa, açık otopark ve teknik mahaldüzenlemeleri yapılabilir, çekme mesafesi şartı aranmaz.

ibareleri yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin bulunduğu alanın; 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında bakanlık oluru ile **Rezerv Yapı Alanı** olarak belirlendiği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 12.12.2018 tarihinde bakanlık tarafından onaylanarak 24.01.2019 tarihinde kesinleştiği, **ilgillileri tarafından açılan dava sonucu Nazım İmar**

Planı ve Uygulama İmar Planı 31.02.2021 tarihinde **iptal edildiği**, iptal kararı sonrası sırası ile 30.06.2022 ve 11.01.2023 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı ve Plan Tadilatı'na göre düzenlendiği, bu düzenleme sonrası Yençok: Z+4 Kat ile sınırlandırılan yapı yükseklik değeri, gerçekleşen NİP ve ÜİP değişiklikleri ile Yençok: Z+5 Kat değerine güncellendiği, 'en fazla 2 bodrum kat iskân edilebilir' ibaresi 'ortaya çıkan bodrum katlar iskan edilebilir' şeklinde düzenlendiği görülmektedir.

Tarafımıza sunulan mimari projelerin;

- 164 Ada 6 Parsel için; 7 katlı 17 blok, 2 katlı 1 blok ve 1 katlı 1 blok olmak üzere toplam 19 bloktan oluştuğu ve Konut, Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip olduğu,
- emsal ilavesi (0.25) de dahil edildiğinde TAKS:1.00 olmasına karşın 31.520,14 m² yüz ölçümüne sahip parselde toplam **60.835,55 m²** alanlı yapı kütesinin ortaya çıktığı,
- 166 Ada 4 Parsel için; 7 katlı 18 blok, 5 katlı 2 blok, 2 katlı 2 blok ve 1 katlı 1 blok olmak üzere toplam 23 bloktan oluştuğu ve Konut, Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip olduğu, emsal ilavesi (0.25) de dahil edildiğinde TAKS:1.00 olmasına karşın 37.306,54 m² yüz ölçümüne sahip parselde toplam **70.358,35 m²** alanlı yapı kütesinin ortaya çıktığı,
- 167 Ada 15 Parsel için; 7 katlı 7 blok, 2 katlı 1 blok ve 1 katlı 1 blok olmak üzere toplam 19 bloktan oluştuğu ve Konut, Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip olduğu,
- emsal ilavesi (0.25) de dahil edildiğinde TAKS:1.00 olmasına karşın 28.991,40 m² yüz ölçümüne sahip parselde toplam **59.675,40 m²** alanlı yapı kütesinin ortaya çıktığı,
- 167 Ada 17 Parsel için; 7 katlı 16 blok ve 1 katlı 1 blok olmak üzere toplam 17 bloktan oluştuğu ve Konut fonksiyonuna sahip olduğu, emsal ilavesi (0.25) de dahil edildiğinde TAKS:1.00 olmasına karşın 28.991,40 m² yüz ölçümüne sahip parselde toplam **58.531,75 m²** alanlı yapı kütesinin ortaya çıktığı,
- 168 Ada 5 Parsel için; 7 katlı 6 blok ve 1 katlı 1 blok olmak üzere toplam 7 bloktan oluştuğu

ve Konut fonksiyonuna sahip olduğu, emsal ilavesi (0.25) de dahil edildiğinde TAKS:1.00 olmasına karşın 13.479,22 m² yüz ölçümüne sahip parselde toplam **26.056,75 m²** alanlı yapı kütesinin ortaya çıktığı, görülmüştür.

İmar planları kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olarak her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasında yer almalıdır. Bu yönüyle imar planları, teknik altyapının planlaması ve koordine edilmesinde birincil rol oynar. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun şekilde yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Ülkemizde imar planları kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak gereksinimleri zamanında karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak gelişmesine yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi, çok sayıda ayrıcalıklı imar değişikliği yapılarak olduğu kadarıyla da plan bütünlüğü ve tutarlılığı ortadan kaldırılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde israf edilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazındaki değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerin kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatlarıyla teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini artıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren, plan bütünlüğüne, şehircilik bilimi ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin nasıl nedeni olduğu görüşündedir.

Mimarlar Odası olarak; parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatları, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri artıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bü-

tünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkeleri ne, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görülmektedir.

Ayrıca, Planlama alanı ve çevresinde 4 adet havza bulunmaktadır. Bunlar Alibey Havzası, Terkos Gölü Havzası, Büyükçekmece Gölü Havzası ve Sazlıdere Baraj Gölü Havzası'dır. Planlama alanına yakın en yakın havza Sazlıdere Baraj Gölü Havzası'dır. İstanbul'un su ihtiyacının yüzde 33.5'i Terkos Havzası'ndan, yüzde 18.5'i Büyükçekmece Havzası'ndan, yüzde 15'i Alibey Havzası'ndan karşılanmaktadır. **Bu havzalar genel toplamda İstanbul'un su ihtiyacının yüzde 69'unu karşılamaktadır.** Planlama alanı İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından belirtilen havza koruma sınırları içerisinde Sazlıdere Baraj Gölü havzasının orta ve uzun mesafeli koruma sınırı içerisinde kalmaktadır, ayrıca İstanbul'a yıllık 50 hm³ içme suyu sağlayan Sazlıdere Baraj Gölü havzasının kolları planlama alanları sınırları içerisinde geçmektedir.

İçme Suyu Havzalarının korunmasına yönelik ilk yönetmelik 1984 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı İSKİ tarafından çıkarılmıştır. Ancak 1995 yılında yapılan radikal değişiklikle, korumaktan çok kullanmaya yönelik bir içeriğe kavuşturulmuştur. Otarihten bu yana birbiri ardına çıkarılan 6 yönetmelik ile İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği; korumak yerine yapılaşmayı ve kaçak yerleşmeleri yasallaştıran bir hal almış ve kentin tümü için hayati önem taşıyan içme suyu kaynaklarımız tehlike altında kalmıştır.

İçme Suyu Havzaları suyu doğanın kullanımı için toplayan, biriktiren ve canlı cansız tüm bileşenlerin kullanımına sokan bölgelerdir ve Doğa'yı korumak Suyu korumakla mümkündür. Suyu korumak ise su havzalarının arazi kullanımının çevresel tahribat yaratmayacak şekilde planlanması ile mümkündür. Arazi kullanımının en az düzeyde

tutulurak Yağmurla gelen suyun kısa ve temiz bir şekilde toprakla dolayısıyla yeraltı suyu ile buluşması sağlanmalıdır. Ancak doğal kaynaklarımız açısından bu kadar hassas ve önemli olan bir alanda; kamu yararı gözetilerek ve korumaya yönelik olması gereken İSKİ Yönetmelikleri ve İmar Planlarının, tam tersi anlayışlarla kentlerin geleceği düşünülmeden, siyasi ve maddi ranta kurban edilerek üretildiği görülmektedir. İSKİ Yönetmeliği, 1/5000 plan, 1/1000 plan ve söz konusu plan notları ile her adımda daha da betonlaştırılan Su Havzaları ile İçme Suyu Kaynaklarımız yok edilmektedir.

Bu anlayış, İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1.maddesinde belirlenen; İmar Planlarının amacının, insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğu ilkesine aykırıdır.

Tüm bu nedenler ile Planlama ve Şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır. Mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Saygılarımızla

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

T.C. Büyükşehir Belediye Başkanlığı

T.C. Arnavutköy Belediye Başkanlığı

Proje Müellifi

Mal Sahibi